

ZMLUVA O NÁJME POZEMKU

č. 08 83 0657 19 00

podľa § 663 a nasl. Zákona 40/1964 Občianskeho zákonníka (ďalej ako Občiansky zákonník)
(ďalej aj ako "zmluva")

uzatvorená medzi zmluvnými stranami:

Prenajímateľ:

Názov	:	Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava
Sídlo	:	Primaciálne námestie č. 1, 814 99 Bratislava
V zastúpení	:	Ing. arch. Matúš Vallo, primátor
IČO	:	00 603 481
bankové spojenie	:	ČSOB, a.s.
IBAN	:	SK 58750000000000025828453

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca:

Vladimír Obuch, rod. XXXX, rodné číslo : XXXX
trvale bytom : Budatínska 41, 851 06 Bratislava

a

Jozef Obuch, rod. XXXX, rodné číslo : XXXX
trvale bytom : Tilgnerova 11, 841 04 Bratislava

(ďalej len „spoloční nájomcovia“)

(ďalej spoloční nájomcovia a prenajímateľ spoločne len „zmluvné strany“ jednotlivo len „zmluvná strana“)

PREAMBULA

Zmluvné strany sa rozhodli v súlade s obsahom ich predchádzajúcich rokovaní, berúc do úvahy ich spoločné ciele a záujmy, realizujúc ich obojstranne dohodnuté podmienky, že uzatvárajú túto zmluvu podľa § 663 a nasl., Občianskeho zákonníka a v súlade s právnym poriadkom Slovenskej republiky.

Článok 1

Predmet a účel nájmu

1. Prenajíateľ je vlastníkom nehnuteľnosti – pozemku v Bratislave, registra „C“, k. ú. Rača, vedeného v údajoch Okresného úradu Bratislava, katastrálny odbor, ako parc. č. **1741/6**, vo výmere 22 m², druh pozemku – zastavané plochy a nádvoria, zapísanej na LV č. 1628.
2. Prenajíateľ prenecháva a spoloční nájomcovia prijímajú do nájmu za podmienok uvedených v tejto zmluve pozemok, uvedený v ods. 1 tohto článku v celosti, nachádzajúci sa na Hagarovej ulici tak, ako je to vyznačené v kópii z katastrálnej mapy (ďalej len „pozemok“ alebo „predmet nájmu“), ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
3. Účelom nájmu je užívanie pozemku uvedeného v ods. 1 tohto článku, pod stavbou garáže so súpisným číslom 8233, ktorá je v spoluvlastníctve nájomcov.
4. Spoloční nájomcovia sa zaväzujú predmet nájmu využívať výlučne na dohodnutý účel. Pre prípad nesplnenia tejto povinnosti dojednali zmluvné strany v súlade s ust. § 544 a nasl. OZ zmluvnú pokutu, ktorú je prenájomateľ oprávnený požadovať od spoločných nájomcov vo výške 17 Eur za každý, aj začatý deň trvania porušenia tohto záväzku. Spoloční nájomcovia sa súčasne zmluvnú pokutu podľa predchádzajúcej vety zaväzujú zaplatiť na základe prenájomateľom zaslanej sankčnej faktúry so stanovenou lehotou splatnosti, najneskôr však do 30 dní odo dňa jej doručenia nájomcovi.
5. Spoloční nájomcovia vyhlasujú, že boli oboznámení s faktickým aj právnym stavom predmetu nájmu, nakoľko tento užívajú na základe vlastníctva stavby garáže. Spoloční nájomcovia tiež vyhlasujú, že predmet nájmu je spôsobilý na dohodnuté užívanie.

Článok 2

Vznik, doba a ukončenie nájmu

1. Nájom sa dojednáva na dobu neurčitú a začne plynúť dňom nadobudnutia účinnosti zmluvy podľa článku 5 odsek 7 tejto zmluvy.
2. Nájomný vzťah môže byť ukončený nasledovným spôsobom :
 - a) výpoveďou prenájomateľa, a to i bez udania dôvodu
 - b) výpoveďou spoločných nájomcov s tým, že spoloční nájomcovia sú oprávnení túto zmluvu vypovedať len v prípade ak:
 - b1) bude rozhodnuté o odstránení stavby vo vlastníctve spoločných nájomcov, ktorá sa nachádza na pozemku, alebo
 - b2) sa predmet nájmu bez zavinenia spoločných nájomcov stane nespôsobilým na dohodnuté užívanie,
 - b3) povolením vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností k nehnuteľnosti – stavbe so súpis. č. 8233, ktorá je zapísaná na LV č. 5495 a umiestnená na predmete nájmu na iný subjekt právneho vzťahu, ktorý nie je spoločným nájomcom z tejto zmluvy.
 - c) odstúpením od tejto zmluvy prenájomateľom najmä, no nie výlučne v prípade neuhradenia splatného nájomného v stanovenej lehote splatnosti v zmysle článku 3 ods. 1 a ods. 2 tejto zmluvy,

- d) odstúpením od tejto zmluvy prenajímateľom, ak spoloční nájomcovia prenechajú predmet nájmu do podnájmu tretej osobe bez súhlasu prenajímateľa v súlade s článkom 4 ods. 3 tejto zmluvy
 - e) odstúpením od tejto zmluvy v súlade s touto zmluvou a/alebo s príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka. Dôvod odstúpenia od zmluvy musí byť výslovne uvedený v tejto zmluve alebo špecifikovaný konkrétnym ustanovením Občianskeho zákonníka.
 - f) dohodou, ak príde k prevodu garáže so súp. č. 8233, ktorá je zapísaná na LV č. 5495 a umiestená na predmete nájmu s tým, že nájom sa ukončí ku dňu povolenia vkladu vlastníckeho práva k predmetnej nehnuteľnosti v prospech nového vlastníka do katastra nehnuteľností.
3. V prípade odstúpenia od zmluvy sa zmluva zrušuje dňom doručenia oznámenia o odstúpení od zmluvy druhej zmluvnej strane.
4. Pre prípad výpovede si dojednali zmluvné strany výpovednú lehotu 3 mesiace. Výpovedná lehota začne plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.

Článok 3

Úhrada za nájom

1. Nájomné za predmet nájmu je stanovené podľa zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov dohodou vo výške **9,00 Eur/m²/rok**.
2. Ročné nájomné za predmet nájmu podľa ods. 1 tohto článku vo výmere **22 m²** predstavuje sumu vo výške **198,00 Eur** (slovom stodeväťdesiat eur), ktorú sa spoloční nájomcovia zaväzujú uhrádzať počnúc dňom nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy v pravidelných ročných splátkach **vždy do 15. januára príslušného kalendárneho roka** na účet prenajímateľa vedený v Československá obchodná banka, a.s., č. účtu v tvare IBAN: SK58 7500 0000 0000 2582 8453, variabilný symbol **VS 883065719**.
3. Úhradu za užívanie pozemku bez **zmluvného vzťahu podľa ods. 1 a 2 tohto článku za obdobie 17.4.2018 do dňa doručenia výziev prenajímateľa späťne vo výške 0,27/Eur/deň** (každý spoločný nájomca) sa spoloční nájomcovia zaväzujú uhradiť do 60 dní od doručenia výziev prenajímateľa na účet prenajímateľa IBAN: SK58 7500 0000 0000 2582 8453, VS: 1832 uvedený vo výzve prenajímateľa zo dňa 14.8.2019 č. MAGS ONM 34250/19-415501 a VS: 1833 uvedený vo výzve prenajímateľa zo dňa 14.8.2019 č. MAGS ONM 34250/19-415498. Úhradu za obdobie odo dňa nasledujúceho po dni riadne doručenej výzvy prenajímateľa uvedenej v predchádzajúcej vete do dňa predchádzajúceho dňu účinnosti zmluvy sa spoloční nájomcovia zaväzujú uhradiť v lehote splatnosti uvedenej v doručených faktúrach zasielaných na základe týchto výziev, na VS: 1832 a VS: 1833.
4. Ak nájom začne plynúť v priebehu roka, vypočíta sa alikvotná časť nájomného tak, že denné nájomné vypočítané ako 1/365 ročného nájomného sa vynásobí počtom dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy do konca kalendárneho roka, v ktorom sa zmluva uzatvorila. Takto vypočítané nájomné sa nájomca zaväzuje uhradiť do 15 dní od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy v súlade s čl. 5 ods. 7.

5. V prípade, že spoloční nájomcovia pri platbe neuvedú obdobie, za ktoré sa úhrada platí, alebo uvedú obdobie, ktoré už bolo uhradené, alebo ak z úhrady nebude zrejmé, za ktoré obdobie spoloční nájomcovia úhradu poukazujú, je obdobie, ktoré bude úhradou pokryté, oprávnený určiť prenajímateľ sám; prenajímateľ spravidla pokryje najstaršiu splatnú pohľadávku.
6. Nájomné a ostatné finančné plnenia sa považujú za uhradené dňom pripísania na účet prenajímateľa.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že ak spoloční nájomcovia nezaplatia nájomné v dohodnutých termínoch riadne a včas, sú povinní zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý aj začatý deň trvania nesplnenia tejto povinnosti. Povinnosť nájomcu platiť úroky z omeškania podľa § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka nie je týmto dotknutá.
8. Prenajímateľ je oprávnený meniť každoročne k 01.04. výšku nájomného dohodnutého v zmluve o výšku miery inflácie stanovenej Štatistickým úradom SR za bezprostredne predchádzajúci kalendárny rok a zverejnenú Štatistickým úradom v januári nasledujúceho roka. Zvýšenie nájomného prenajímateľ oznámi spoločným nájomcom písomne, zaslaním doporučenej zásielky na adresy uvedené v záhlaví tejto zmluvy. Zvýšené nájomné sú spoloční nájomcovia povinní platiť za obdobie od 01.04. v termíne splatnosti nájomného dohodnutého v zmluve. V prípade, že oznámenie o zvýšení nájomného bude spoločným nájomcom doručené po splatnosti nájomného, zaplatia spoloční nájomcovia rozdiel medzi pôvodným nájomným a nájomným zvýšeným o mieru inflácie v lehote 15 dní od doručenia oznámenia.

Článok 4

Práva a povinnosti nájomcu, sankcie

1. Spoloční nájomcovia sú povinní užívať predmet nájmu v súlade s právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu a v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve. Spoloční nájomcovia sú povinní starať sa o to, aby na predmete nájmu nevznikla škoda.
2. Spoloční nájomcovia sa zaväzujú riadne starať o predmet nájmu, najmä zabezpečovať na vlastné náklady všetky úpravy a údržbu ako aj znášať zo svojho náklady spojené s neprimeraným užívaním predmetu nájmu.
3. Spoloční nájomcovia nie sú oprávnení dať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu alebo inej dispozície tretej osobe bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa. Za porušenie tejto povinnosti je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 17 Eur za každý aj začatý deň trvania porušenia tejto povinnosti. Spoloční nájomcovia sa v takomto prípade zaväzujú zmluvnú pokutu zaplatiť na základe prenajímateľom zaslanej sankčnej faktúry v lehote splatnosti stanovenej faktúrou, najneskôr však do 30 dní odo dňa jej doručenia spoločným nájomcom.
4. Spoloční nájomcovia na predmete nájmu preberajú všetky povinnosti prenajímateľa ako vlastníka, vyplývajúce zo všeobecne záväzných nariadení hlavného mesta SR Bratislavy a mestskej časti Bratislava – Rača v platnom znení, týkajúce sa najmä dodržiavania čistoty,

poriadku, udržiavania mestskej zelene a zimnej údržby a pod. a z platných právnych predpisov týkajúcich sa najmä protipožiarnej ochrany, hygienických predpisov, ochrany majetku a pod.

5. Spoloční nájomcovia sa zaväzujú vykonať na predmete nájmu ďalšie stavebné úpravy výlučne na svoje náklady a len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa a príslušného stavebného úradu.
6. Zodpovednosť za škody na predmete nájmu sa riadi ustanoveniami VI. časti, prvej a druhej hlavy Občianskeho zákonníka.
7. Spoloční nájomcovia sa zaväzujú zabezpečiť zneškodnenie komunálneho odpadu oprávnenou osobou podľa VZN Hlavného mesta SR Bratislavy č. 4/2016 o nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobnými stavebnými odpadmi na území hlavného mesta. Za nesplnenie tejto povinnosti je prenajímateľ oprávnený požadovať od spoločných nájomcov sankcie v zmysle VZN hlavného mesta SR Bratislavy č. 4/2016 o nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobnými stavebnými odpadmi na území hlavného mesta.
8. V prípade skončenia nájmu sú spoloční nájomcovia povinní uviesť predmet nájmu do pôvodného stavu, pokiaľ sa s prenajímateľom nedohodne inak. Za nesplnenie povinnosti uvedenej v prvej vete tohto odseku má prenajímateľ právo požadovať od spoločných nájomcov zmluvnú pokutu vo výške 17 Eur za každý aj začatý deň nasledujúci po dni, v ktorom sa má predmet nájmu uviesť do pôvodného stavu. Spoloční nájomcovia sa súčasne zmluvnú pokutu podľa predchádzajúcej vety zaväzujú zaplatiť na základe prenajímateľom zaslanej faktúry, v lehote splatnosti stanovenej faktúrou, najneskôr však do 30 dní odo dňa jej doručenia nájomcovi. Uhradením zmluvnej pokuty sa spoloční nájomcovia zbavujú povinnosti uhradiť prenajímateľovi škodu spôsobenú nemožnosťou užívať predmet nájmu a povinnosti zaplatiť prenajímateľovi náhradu za užívanie predmetu nájmu vo výške nájomného. Zmluvná pokuta sa v týchto prípadoch do náhrady škody nezapočítava.
9. Spoloční nájomcovia sa zaväzujú bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi každú zmenu, ktorá by mohla ovplyvniť nájom (napr. zmenu adresy spoločných nájomcov, prevod vlastníckych práv k stavbe garáže a pod.). Za nesplnenie tejto povinnosti je prenajímateľ oprávnený požadovať od spoločných nájomcov zmluvnú pokutu v sume 70 Eur. Spoloční nájomcovia sa v takomto prípade zaväzujú zmluvnú pokutu zaplatiť na základe prenajímateľom zaslanej faktúry, v lehote splatnosti stanovenej faktúrou, najneskôr však do 30 dní odo dňa jej doručenia spoločným nájomcom.
10. V súlade s ust. § 545 OZ bolo zmluvnými stranami dohodnuté, že prenajímateľ je oprávnený požadovať od spoločných nájomcov náhradu škody spojenú s porušením povinností spoločných nájomcov, na ktoré sa vzťahuje zmluvná pokuta podľa tejto zmluvy vo výške presahujúcej výšku dohodnutej zmluvnej pokuty, okrem prípadu uvedeného v odseku 8 tohto článku, kedy sa zmluvná pokuta do náhrady škody nezapočítava.
11. Zmluvné strany sa dohodli, že pre potreby doručovania akejkoľvek písomnosti bude miestom doručenia spoločných nájomcov ich adresa uvedená v záhlaví tejto zmluvy.

12. Spoloční nájomcovia berú na vedomie a súhlasí s tým, že písomnosť doručená do miesta doručenia podľa odseku 11 bude považovaná za doručení priamo do vlastných rúk, a to i v prípade, ak bude vrátená prenajímateľovi ako písomnosť spoločnými nájomcami neprevzatá. Ak nebude možné spoločným nájomcom písomnosť doručiť na túto adresu podľa odseku 11 tohto článku a iná adresa nebude prenajímateľovi známa, považuje sa písomnosť za spoločným nájomcom doručení dňom jej vrátenia prenajímateľovi, a to aj v prípade, že sa spoloční nájomcovia o tom nedozvedia.

Článok 5

Záverečné ustanovenia

1. K zmene dohodnutých podmienok nájmu môže dôjsť len na základe vzájomnej dohody zmluvných strán formou písomného dodatku, alebo ak to vyplýva zo zmien a doplnkov platných všeobecne záväzných právnych predpisov.
2. Pre právne vzťahy touto zmluvou zvlášť neupravené platia príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka a ostatných platných všeobecne záväzných právnych predpisov.
3. Pokiaľ sú v tejto zmluve, jej dodatkoch alebo prílohách alebo osobitných dohodách k tejto zmluve, ich dodatkoch alebo prílohách, odkazy na príslušné právne predpisy alebo ich ustanovenia, ktoré boli medzičasom zmenené, opätovne prijaté alebo priamo či nepriamo nahradené inými príslušnými právnymi predpismi alebo ich ustanoveniami, považujú sa tieto odkazy za odkazy na Príslušné právne predpisy alebo ich ustanovenia, ktoré boli zmenené opätovne prijaté alebo priamo či nepriamo nahrádzajú pôvodné príslušné právne predpisy alebo ich ustanovenia, v ich platnom znení. V prípade, ak sa niektoré ustanovenie tejto zmluvy ukáže (alebo sa neskôr stane) neplatným alebo neúčinným alebo neaplikovateľným, nedotýka sa to ostatných ustanovení tejto zmluvy, ktoré zostávajú platné a účinné.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade akýchkoľvek sporov z tejto zmluvy alebo na základe tejto zmluvy bude ich riešenie v právomoci príslušných slovenských súdov za použitia slovenského práva.
5. Zmluva sa vyhotovuje v 7-ich vyhotoveniach s platnosťou originálu, z ktorých po jej podpísaní prenajímateľ obdrží 5 a nájomca 2 vyhotovenia.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu uzavreli slobodne a vážne, nie v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, prečítali ju, porozumeli jej a nemajú proti jej forme a obsahu žiadne námietky, čo potvrdzujú vlastnoručnými podpismi.
7. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu obidvoma zmluvnými stranami a právne účinky nadobúda nasledujúci deň po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa, a to v súlade s ustanoveniami § 47a Zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a § 5a Zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe v znení neskorších predpisov.

8. Zánikom tejto zmluvy nie je dotknutá účinnosť tých ustanovení zmluvy, ktorých účinnosť podľa tejto zmluvy a/alebo vzhľadom na ich úpravu a/alebo povahu má trvať aj po ukončení účinnosti tejto zmluvy.

V Bratislave dňa 21.10.2019

V Bratislave dňa 15.10.2019

Prenajímateľ :

Spoloční nájomcovia :

Hlavné mesto SR Bratislava

v. z. Ing. Tatiana Kratochvílová

v. r.

.....
Ing. arch. Matúš Vallo

.....
Vladimír Obuch

primátor

v. r.

.....
Jozef Obuch

